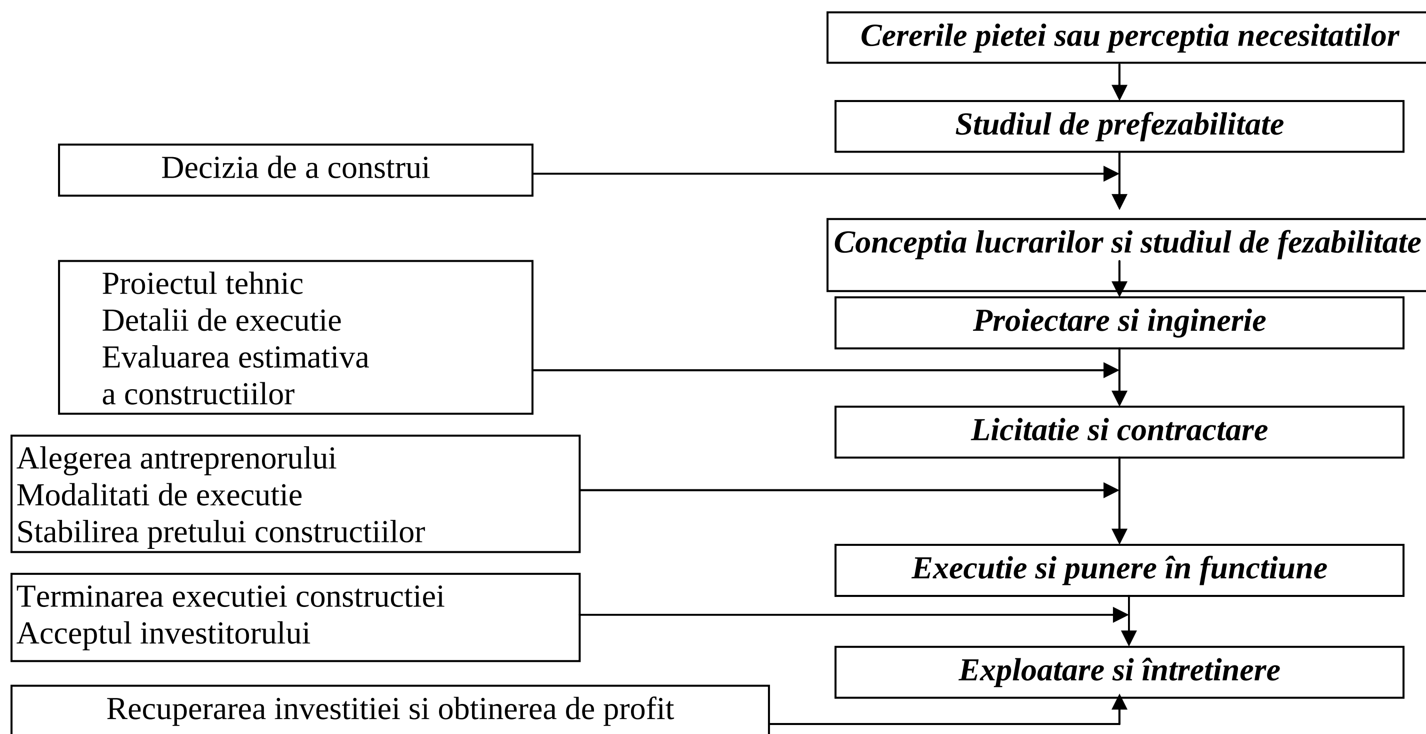
VISIT…

LANZAROTE
Caliente.COM

ETAPELE PROCESULUI INVESTITIONAL IN CONSTRUCTII



Cererea în constructii are un caracter mai special deoarece ea nu se manifesta în formele obisnuite de pe piata produselor sau a serviciilor.

Produsul de constructii reprezinta o promisiune pentru satisfacerea unor necesitati socio-umane sau ambientale fiind o cerinta a societatii si a pietei.

Studiul de prefezabilitate: documentatie tehnico-economica prin care investitorul fundamenteaza necesitatea si oportunitatea realizarii obiectului de investitii. Continutul cadru al studiului de prefezabilitate:

A. PARTILE SCRISE

1. DATE GENERALE:

1.1 Denumirea obiectivului de investitii
1.2 Elaboratorul studiului de prefezabilitate
1.3 Ordonatorul principal de credite

1.4 Autoritatea contractanta (investitor)
1.5 Amplasamentul: judetul, localitatea, strada, numarul
1.6 Tema cu fundamentarea necesitatii si oportunitatii investitiei

2. EVALUARI PENTRU PROIECTAREA STUDIULUI DE PREFEZABILITATE SI A STUDIULUI DE FEZABILITATE

2.1 Valoarea totala estimativa a obiectului de investitii
2.2 Cheltuieli pentru proiectarea studiului de prefezabilitate
2.3 Cheltuieli pentru proiectarea studiului de fezabilitate
2.4 Cheltuieli pentru obtinerea avizelor legale necesare elaborarii studiilor de prefezabilitate si fezabilitate
2.5 Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind organizarea licitatiei, prezentarea ofertelor si adjudecarea proiectarii investitiei, conforme prevederilor legale

3. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

3.1 Suprafata si situatia juridica ale terenului ce urmeaza a fi ocupat de obiectul de investitii
3.2 Caracteristicile geofizice ale terenului din amplasament
3.3 Caracteristicile principale ale constructiilor
   3.3.1 Pentru cladiri: aria construita; aria desfasurata; numarul de niveluri
   3.3.2 Pentru retele: lungimi si diametre
3.4 Principalele utilaje de dotare a constructiilor (cazane de abur, hidrofoare, ascensoare, etc.)
3.5 Utilitati

4. FINANTAREA INVESTITIEI

Din valoarea totala estimativa a investitiei,....% din surse proprii,....% din credite bancare, ...% din fondurile bugetului de stat sau ale bugetului local, ...% din fonduri special constituite prin lege în afara acestor bugete,.... Din credite externe garantate sau contractate direct.

B. PARTILE DESENATE

1. Plan de amplasare în zona: scara 1:25000-1:5000;
2. Plan general: scara 1:5000-1:1000

- ***Studiul de fezabilitate***

Rezultatul ***studiului de fezabilitate***, reprezinta solutia tehnica optimala, cu costurile estimate si problemele economice solutionate, esential în stabilirea bugetului care trebuie acordat fie de guvern, fie de banci.

Este o documentatie care cuprinde caracteristicile principale, indicatorii tehnico-economici precum si o analiza cost/beneficiu a investitiei, prin care se asigura utilizarea cu maximum de eficienta a cheltuielilor de capital necesare satisfacerii cerintelor economice si sociale din domeniul respectiv

Continutul cadru al studiului de fezabilitate:

A. PARTILE SCRISE

1. DATE GENERALE
   1.1 Denumirea obiectul de investitii
   1.2 Amplasamentul
   1.3 Titularul investitiei
   1.4 Beneficiarul investitiei
   1.5 Elaboratorul studiului

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL
   2.1 Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului
   2.2 Descrierea investitiei
   - concluziile studiului de prefezabilitate
   - scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse (min. 2 scenarii)

   2.3 Date tehnice ale investitiei
   - zona si amplasamentul
   - statutul juridic al terenului care urmeaza sa fie ocupat
   - situatia ocuparilor definitive de teren
   - studii de teren
   - caracteristicile principale ale constructiilor din cadrul obiectivului de investitii
   - situatia existenta a utilitatilor
   - concluziile evaluarii impactului asupra mediului

   2.4 Durata de realizare si etapele principale: graficul de realizare a investitiei.

3. COSTURILE ESTIMATE ALE INVESTITIEI

3.1 Valoarea totala cu detaqlierea pe structura devizului general

3.2 Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei

4. ANALIZA COST-BENEFICIU

4.1 identificarea investitiei

4.2 Analiza optiunilor

4.3 Analiza financiara, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta financiara: fluxul cumulat, valoarea actuala neta, rata interna de rentabilitate si raportul cost-beneficiu

4.4 Analizaeconomica, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta economica: valoarea actuala neta, rata interna de rentabilitate si raportul cost-beneficiu

4.5 Analiza de senzivitate

4.6 Analiza de risc

5. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

Sursele de finantare a investitiilor se constituie in conformitate cu legislatia in vigoare si constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate direct, fonduri externe nerambursabile si alte surse legal constituite.

6. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

6.1 Numar de locuri de munca create in faza de executie

6.2 Numar de locuri de munca create in faza de operare

7. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

7.1 Valoarea totala a investi¡iei , inclusiv TVA (mii lei) din care:
- constructii montaj.

7.2 Esalonarea investitiei
- Anul 1
- Anul II
- ……………………

7.3 Durata de realizare a investitiei (luni)

7.4 Capacitati

7.5 Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia

8 AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU

8.1 avizul beneficiarului de investitie privind necesitatea si oportunitatea realizarii investitiei;

8.2 certificatul de urbanism

8.3 avize de principiu privind asigurarea utilitatilor (energie termica si electrica, gaz metan, apa, canal, telecomunicatii, etc.)

8.4 acordul de mediu;

8.5 alte avize si acorduri de principiu specifice.

B.PARTILE DESENATE:

1. Plan de amplasare în zona: scara : 1:25000 - 1:5000;
2. Plan general: scara: 1:5000 - 1:500
3. Planuri si sectiuni de arhitectura, rezistenta, instalatii
4. Planuri speciale, profile longitudinale, profile transvbersale, dupa caz.

- ***Proiectul tehnic*** reprezinta documentatia scrisa si desenata pe baza careia se elibereaza autorizatia de construire. El face parte din **documentatia de licitatie** cu ajutorul careia se întocmeste oferta.

Proiectul tehnic trebuie elaborat intr-o forma clara care sa asigure informatii complete privind datele tehnice si economice dar si cele cu caracter tehnologico-constructiv: pe baza lui se vor elabora detalii de executie, in concordanta cu materialele si tehnologia propusa pentru realizare, fara a depasi costul lucrarii stabilit in oferta.

Continutul cadru al priectului tehnic:

A. PARTILE SCRISE

1. DESCRIEREA GENERALA A LUCRARILOR

2. **CAIETELE DE SARCINI**.

Caietele de sarcini dezvolta în scris elementele cuprinse în planse, si prezinta informatii, precizari si prescriptii complementare acestora. Ele se elaboreaza de catre proiectant pe baza planselor deja terminate, si se organizeaza de regula, în brosuri distincte pe specialitati.

2.1 Rolul si scopul caietelor de sarcini

Fac parte integranta din *proiectul tehnic* si din *documentele licitatiei*.

Reprezinta descrierea scrisa a lucrarilor care fac obiectul licitatiei.

Contin nivelul de performanta al lucrarilor, descrierea solutiilor tehnice si tehnologice folosite care sa asigure exigentele de performanta calitative.

Detalieaza parti ale proiectului tehnic cuprinzand caracteristicile si calitatile materialelor folosite, testele si probele acestora, descriu lucrarile care se executa, calitatea si modul de realizare, ordinea de executie si de montaj si aspectul final.

2.2 Tipuri si forme de caiete de sarcini

In functie de destinatie, caietele de sarcini pot fi:

- caiete de sarcini pentru executia lucrarilor;
- caiete de sarcini pentru receptii, teste, probe, verificari si puneri în functiune, urmarirea comportarii în timp a constructiilor si continutul cartii tehnice a constructiei;
- caiete de sarcini pentru furnizori de materiale, utilaje, echipamente si confectii diverse.

3.LISTELE CU CANTITATI DE LUCRARI

Sunt cuprinse toate elementele necesare cuantificarii valorice si duratei de executie a investitiei:

- centralizatorul obiectelor pe obiectiv;
- centralizatorul categoriilor de lucrari pe obiecte;
- listele cu cantitatile de lucrari pe capitole de lucrari, cu descrierea în detaliu a acestora;
- listele cu cantitatile de utilaje si echipamente tehnologice;
- specificatiile tehnologice.

4.GRAFICUL GENERAL DE REALIZARE A INVESTITIEI PUBLICE.

B. PARTILE DESENATE:

1. *Planurile generale*: planurile topografice; planurile de amplasare a forajelor, a profilelor geotehnice; planurile principale de amplasare a obiectelor inclusiv cote de nivel, distante de amplasare etc.; planurile privind sistematizarea verticala a terenului cu înscrierea volumelor de terasamente, sapaturi-umpluturi, depozite de pamant, volumul pamantului transportat etc.; planurile principale privind constructiile subterane;
2. *Plansele principale ale obiectelor*.
3. *Arhitectura*: cuprinde plansele privind arhitectura fiecarui obiect, inclusiv cote, dimensiuni.
4. *Structura*: cuprinde plansele privind alcatuirea si executia structurii de rezistenta pentru fiecare obiect.
5. *Instalatiile*: vor cuprinde plansele privind instalatiile fiecarui obiect.
5. *Dotari si instalatii tehnologice*: vor cuprinde planurile de tehnologie si montaj.

- ***Licitatia*** este actiunea prin care investitorul ajutat de consultant îsi asigura pe de o parte serviciile unui constructor calificat pentru executie, iar pe de alta parte furnizorii pentru materiale si echipamente.

- ***<u>Contractarea</u>*** materializeaza într-un document cu valoare juridica, cele convenite între investitor si ofertantul desemnat pentru executarea lucrarii sau pentru livrari si furnituri.
- ***<u>Executarea constructiilor</u>*** *este procesul prin care planurile si specificatiile tehnice sunt transformate în structuri si faciliatii fizice, necesare activitatilor economice si confortului uman.*

Executarea constructiilor cuprinde:

- organizarea, procurarea, gestionarea si folosirea resurselor pentru proiect (manopera, utilajele, materialele, utilitatile, tehnologiile si metodele de executie, resursele financiare) precum si timpul necesar pentru realizarea proiectului la termen, conform bugetului si standardelor de performanta si calitate.

Rolul cheie îl au antreprenorii-contractorii si sub-antreprenorii, precum si agentii economici din sfera comertului pentru constructii.